PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

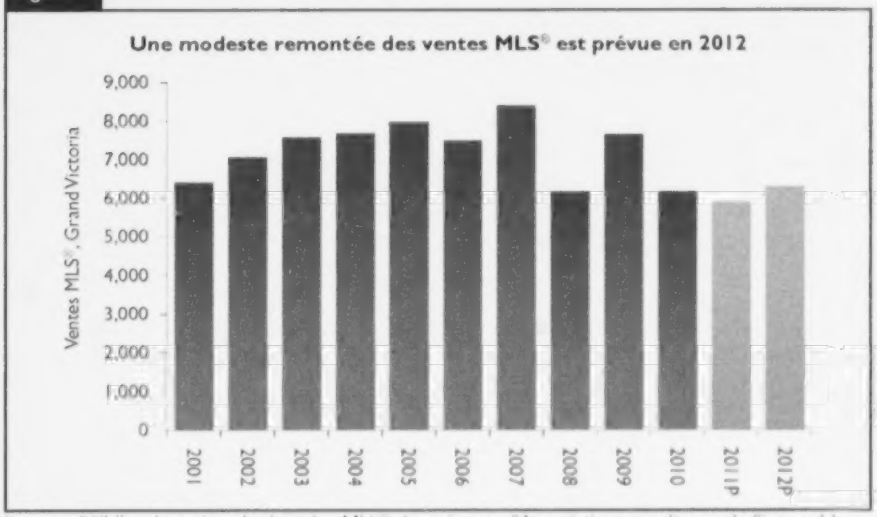
Date de diffusion : automne 2011

Faits Saillants Pour Victoria[1]

- Le marché de la revente tendra vers l'équilibre en 2012, tandis qu'il favorise les acheteurs cette année.
- Après un repli de 4 % en 2011, les ventes MLS® devraient augmenter de 7 % l'an prochain.
- Le prix annuel moyen MLS® montera de 1 % pour s'établir à 505 000 $ en 2012.
- D'après les prévisions, le nombre de mises en chantier d'habitations connaîtra une modeste hausse de 9 % en 2012, en raison de l'activité dans le segment des collectifs.

Figure 1

Une modeste remontée des ventes MLS® est prévue en 2012



Source : SCHL, adaptation de données MLS® fournies par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

[2] *Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).*

Table des matières

1 Faits Saillants Pour Victoria
2 Le Marché De La Revente Sera Équilibré En 2012
3 Modeste Hausse Des Mises En Chantier D'habitations Prévue En 2012
4 La Reprise Du Marché Du Travail S'intensifie
5 Résumé des prévisions

[1] *Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 5 octobre 2011, à l'exception des nouvelles informations concernant les contrats accordés dans le secteur de la construction navale en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse, qui datent du 19 octobre 2011.*

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Le Marché De La Revente Sera Équilibré En 2012

Le marché de la revente s'est relâché cette année mais tendra vers l'équilibre en 2012. Pendant les neuf premiers mois de 2011, les ventes conclues par l'intermédiaire du Multiple Listing Service® (MLS®) dans le Grand Victoria ont diminué de 8 % par rapport à la même période en 2010, et leur nombre était de 19 % inférieur à la moyenne des 10 années précédentes[3]. La demande de logements pour propriétaire-occupant a faibli en raison de la lenteur inattendue de la reprise de la création d'emplois à temps plein. On estime que 5 900 ventes MLS® seront réalisées en 2011, soit un peu moins qu'en 2010.

La demande de logements existants ne s'intensifiera que légèrement l'an prochain, car l'incertitude qui touche l'économie mondiale va neutraliser les effets positifs des bas taux hypothécaires et de la stabilité des prix. C'est ce qui explique que le nombre de ventes MLS® augmentera légèrement pour s'établir à 6 300[4].

Figure 2

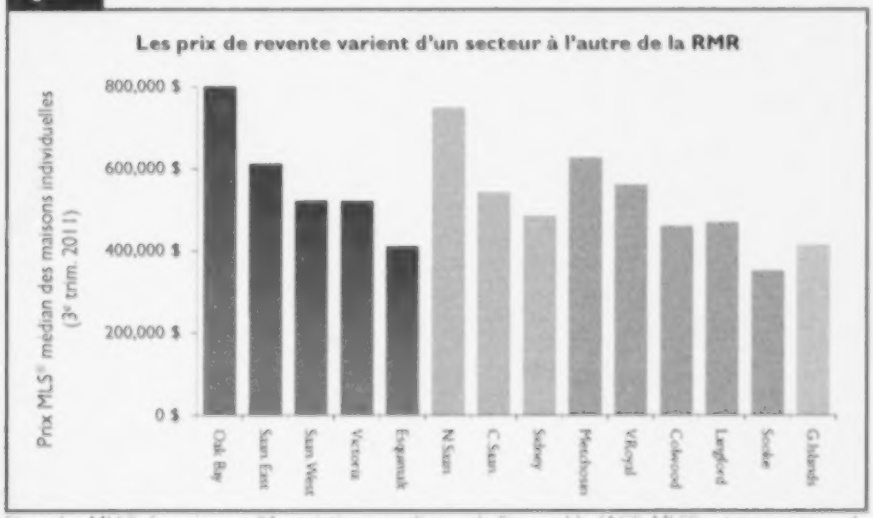
Source : SCHL ; adaptation de données MLS® fournies par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

Par ailleurs, la répartition des ventes correspondra à celle observée au cours des dernières années. Les maisons individuelles représenteront environ 60 % du total annuel des transactions MLS® en 2012, et les appartements en copropriété, 30 %.

Le repli des ventes sur le marché de l'existant pendant les trois premiers trimestres de 2011 n'a eu qu'une faible incidence sur le niveau de l'offre. Depuis le début de l'année, les nouvelles inscriptions MLS® n'ont diminué que de 2 % en glissement annuel, tandis que le nombre d'inscriptions courantes s'est accru de 14 % en regard de septembre 2010. On s'attend à ce que le volume de nouvelles inscriptions se contracte en 2012, sous l'effet de la stabilisation des prix sur le marché.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions constitue un indicateur clé de l'état du marché de la revente, de même qu'un indicateur avancé des prix. Ce taux a évolué à la baisse pendant la première moitié de 2011, de sorte que le marché de la revente local, auparavant équilibré, est devenu favorable aux acheteurs, et les prix

Figure 3



Données MLS® fournies par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

[3] *Le marché de la revente de Victoria correspond aux régions desservies par la chambre immobilière de Victoria. Ce territoire englobe le Grand Victoria (de Sooke à Sidney), ainsi que la région allant jusqu'au chemin Cherry Point à Cobble Hill et les îles Gulf (source : www.vreb.org).*

[4] *Le nombre moyen de ventes MLS® dans le Grand Victoria, pour la période allant de 2001 à 2010, est de 7 262.*

sont restés relativement stables en conséquence. On prévoit que le prix annuel moyen MLS® s'établira à 500 000 $ en 2011, ce qui représente un recul de 1 % sur douze mois. Sous l'effet de la modeste reprise des ventes de logements existants prévue en 2012 et du repli des inscriptions, la demande et l'offre retrouveront leur équilibre sur le marché. Aussi, le prix moyen montera légèrement et s'établira à 505 000 $ l'an prochain, parallèlement à la hausse du rapport ventes-nouvelles inscriptions.

Variation à l'intérieur du marché

Les statistiques MLS® analysées plus haut portent sur l'intégralité des transactions enregistrées dans toutes les catégories de logement et dans tous les sous-marchés. Bien que ces chiffres globaux soient utiles, la ventilation des données selon le type de logement et le sous-marché permet de mieux comprendre les variations que présente le marché de la revente de Victoria.

Au troisième trimestre de 2011, le prix médian des maisons individuelles était de 86 % supérieur à celui des appartements en copropriété. En outre, la valeur des logements présente des différences marquées d'un secteur à l'autre sur le marché de la revente de Victoria. Le prix médian des maisons individuelles à Oak Bay était plus du double de celui observé à Sooke (voir la Figure 2).

Modeste Hausse Des Mises En Chantier D'habitations Prévue En 2012

Cette année, le nombre de logements commencés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria avoisinera les 1 700, et on prévoit que ce chiffre atteindra 1 850 en 2012[5]. Dans le segment des logements collectifs, la production correspondra encore à la moyenne sur 10 ans enregistrée dans la RMR. En revanche, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles sera inférieur à la moyenne des années antérieures, tant en 2011 qu'en 2012.

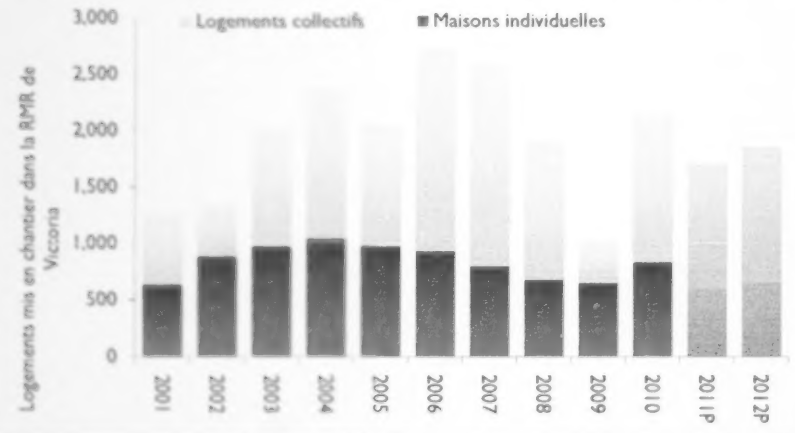
On prévoit que les constructeurs de la RMR amorceront 1 110 logements collectifs cette année, puis 1 200, en 2012. De nombreux ensembles sont en cours d'élaboration (si on inclut ceux qui ont atteint l'étape de la planification et le stade de l'approbation). Les appartements en copropriété, qui constituent le gros des logements collectifs en construction, devraient représenter entre 45 et 50 % du total des habitations commencées en 2011 et aussi en 2012. Quant à la répartition des unités commencées par catégorie, elle n'a guère évolué au cours des dix dernières années.

Les constructeurs ont coulé moins de fondations de maisons individuelles pendant les neuf premiers mois de 2011 qu'à la même période l'an dernier. On estime que les mises en chantier dans ce segment se chiffreront à 590 en 2011 – un repli de presque 30 % comparativement à la moyenne sur dix ans pour la RMR. La baisse va toucher toutes les régions, depuis Saanich jusqu'à Langford. Cela représente un facteur positif, car les promoteurs attendent le tassement de l'offre sur le marché de la revente.

Depuis le ralentissement économique amorcé en 2007, les constructeurs d'habitations et les promoteurs locaux ont progressivement réorienté leurs activités, parce qu'ils souhaitent répondre aux exigences croissantes de la part des consommateurs attentifs aux prix. Bien que l'offre de logements existants reste abondante en regard des données antérieures, les habitations neuves trouvent rapidement preneur dans certaines catégories de prix. Par comparaison, cette tendance a mis plus de temps à se manifester dans le segment des maisons individuelles (comme en

Figure 4

Les constructeurs commenceront davantage de logements collectifs en 2012



Source : SCHL

[5] *La RMR de Victoria ressemble à la région du Grand Victoria, selon les paramètres de la chambre immobilière de Victoria, sauf qu'elle exclut les îles Gulf, Malahat, le lac Shawnigan, Mill Bay et Cobble Hill.*

témoigne la montée des prix), mais les promoteurs locaux continuent d'offrir des appartements neufs en copropriété qui visent les acheteurs sensibles aux prix.

La Reprise Du Marché Du Travail S'intensifie

D'après les prévisions, l'économie de la Colombie-Britannique croîtra à un rythme modéré l'an prochain. À court terme, l'activité économique dans la RMR de Victoria suivra généralement une tendance similaire, et le secteur de l'habitation en tirera parti. Les prévisions concernant les ventes et les mises en chantier d'habitations reposent sur plusieurs facteurs : le solde migratoire positif et la croissance démographique, la création d'emplois à temps partiel et à temps plein, ainsi que les investissements continus engagés pour la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels.

Le marché de l'emploi de Victoria a mis plus de temps à se redresser après le ralentissement économique, comparativement à celui de la RMR de Vancouver et à ceux de l'ensemble de la province mais, selon certains indices, sa reprise s'accentue. La création de postes progresse à Victoria depuis le dernier trimestre de 2010 et l'emploi total, en chiffres désaisonnalisés, n'est plus que de 5 % inférieur à son point culminant d'avant le repli économique de 2008[6]. On prévoit que l'emploi continuera de croître en 2012, et le nombre total d'effectifs employés augmentera de plus de 2 %.

L'an prochain, le secteur de la construction sera le pilier de la croissance. La production prévue de logements va revigorer l'économie locale, en plus de générer des emplois et du revenu. Nombre d'investissements sont prévus dans le secteur non résidentiel de la RMR de Victoria dont les suivants : la construction de nouvelles installations pour l'Escadron d'hélicoptères maritimes à North Saanich, le mégacentre commercial dans le secteur central de Saanich, le remplacement de l'ancienne école secondaire de Oak Bay, le projet d'aménagement à usages multiples à Colwood Corners, l'expansion du parc technologique sur l'île de Vancouver, le nouveau centre de distribution de Sobeys près de l'aéroport, et les travaux de remplacement du pont de la rue Johnson.

Taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Figure 5

Source : Statistique Canada. Données rajustées par la SCHL (données désaisonnalisées et moyenne mobile de trois mois).

[6] *Les dernières données sont celles de septembre 2011, lorsque le nombre d'emplois à temps plein et à temps partiel se situait à 183 400, selon Statistique Canada*

Résumé des prévisions
RMR de Victoria
Automne 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	6,171	7,660	6,169	5,900	-4.4	6,300	6.8
Nouvelles inscriptions MLS®	13,928	11,745	13,250	12,100	-8.7	11,500	-5.0
Prix MLS® moyen ($)	484,898	476,137	504,561	500,000	-0.9	505,000	1.0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	673	647	827	590	-28.7	650	10.2
Logements collectifs	1,232	387	1,291	1,110	-14.0	1,200	8.1
Jumelés	154	186	234	170	-27.4	190	11.8
Maisons en rangée	150	62	162	130	-19.8	150	15.4
Appartements	928	139	895	950	6.1	1,110	16.8
Tous types de logement confondus	1,905	1,034	2,118	1,700	-19.7	1,850	8.8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	676,701	668,875	635,664	675,000	6.2	658,000	-2.5
Prix médian ($)							
Logements individuels	599,900	599,900	595,500	625,000	5.0	611,000	-2.2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-0.1	-7.8	-2.8	-1.5	-	0.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0.5	1.4	1.5	1.9	0.4	1.4	-0.5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	965	1,001	1,024	1,040	-	1,055	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	764	790	806	810	-	820	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.70	4.02	3.49	3.60	-	3.56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.06	5.63	5.61	5.42	-	5.43	-
Nombre annuel d'emplois	190,600	183,100	183,400	184,000	0.3	188,500	2.4
Croissance de l'emploi (%)	4.8	-3.9	0.2	0.3	-	2.4	-
Taux de chômage (%)	3.3	6.5	6.0	5.8	-	5.4	-
Migration nette	4,906	6,175	5,997	5,300	-11.6	5,500	3.8

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

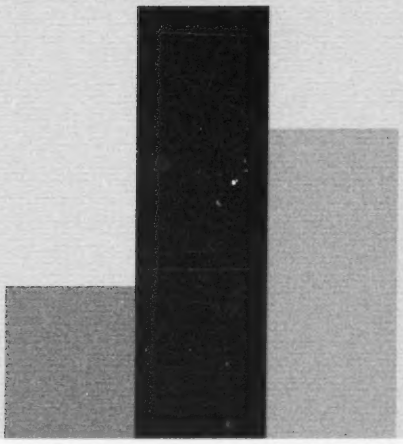
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

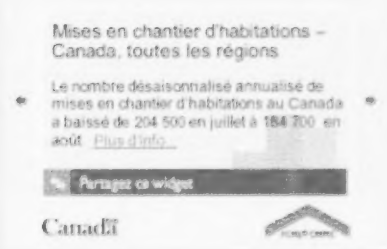
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64369_2011_B02